Intitulé : Landsverordening overdrachtsbelasting

Citeertitel : Landsverordening overdrachtsbelasting

Vindplaats : AB 1989 no. GT 73

Wijzigingen : AB 1997 nos. 33, 34; AB 2004 no. 11 (inwtr. AB 2004 no. 12); AB 2006 no. 75; AB 2008 no. 63 (inwtr. AB 2008 no. 65); AB 2009 no.75

HOOFDSTUK I

Algemene bepalingen

Artikel 1

In deze landsverordening wordt verstaan onder:

overdracht : de vestiging, afstand en opzegging van vruchtgebruik, van gebruik en van bewoning, erfdienstbaarheden, erfpacht, opstal, grondrenten, hetzij in geld of in natura verschuldigd, alsmede de rechtsvorderingen, dienende om onroerende zaken of de rechten waaraan deze zijn onderworpen, terug te eisen of te doen overdragen;

onroerende zaken : onroerende zaken, welke in Aruba gelegen zijn en de rechten waaraan deze zijn onderworpen;

schepen : in Aruba thuishorende schepen, metende ten minste 20 kubieke meters bruto inhoud;

legger : de ten tijde van de rechtshandeling geldende legger, opgemaakt krachtens de Landsverordening grondbelasting. Als dagtekening van de rechtshandeling geldt de dagtekening van de akte, tenzij het tegendeel blijkt.

Artikel 2

1. Onverminderd de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van Aruba en het Wetboek van Koophandel van Aruba omtrent overdracht van onroerende zaken en schepen, moeten oprichtingen van vennootschappen, zedelijke lichamen, coöperatieve of andere rechtspersoonlijkheid bezittende verenigingen (hierna verder genoemd: verenigingen), waarbij onroerende zaken of schepen worden ingebracht en in artikel 11 van deze landsverordening bedoelde overeenkomsten betreffende zodanige goederen, op straffe van nietigheid geschieden bij in Aruba verleden authentieke akte.

2. Ten aanzien van deze akte is het bepaalde bij artikel 1 toepasselijk.

HOOFDSTUK II

Aard van belasting

Artikel 3

1. Onder de naam van overdrachtsbelasting wordt een belasting geheven op de akten en de vonnissen van overdracht van onroerende zaken en van schepen.

2. Met overdracht wordt voor de toepassing van deze landsverordening gelijkgesteld:

a. inbreng in naamloze vennootschappen, Aruba vrijgestelde vennoot schappen, vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid en andere rechtspersonen met een in aandelen verdeeld kapitaal, zedelijke lichamen, coöperatieve en andere verenigingen;
b. inbreng door de commanditaire vennoot in commanditaire vennootschappen op aandelen.

3. De belasting is mede schuldig op verdelingen, in de gevallen bij deze landsverordening bepaald.

Artikel 4

De belasting is niet schuldig:
a. bij verkrijging door het Land door een naamloze vennootschap, vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid waarvan alle aandelen al dan niet middellijk toebehoren aan de rechtspersoon Aruba;
b. van schenkingen;
c. bij inbreng in maat- of vennootschappen, andere dan naamloze of commanditaire op aandelen in het geval bij artikel 3, tweede lid, omschreven;
d. van verdelingen tussen deelgenoten, mits de titel van de gemeenschap is vermeld en de gemeenschap behoorlijk is aangetoond en behoudens de bepalingen van de volgende artikelen;
e. in het geval bij artikel 11 bedoeld, wanneer de overeenkomst betrekking heeft op het geval van overlijden, voor zover geen vergoeding is bedongen;
f. bij de vestiging van een erfpachtrecht op een perceel grond, indien direct voorafgaand aan het vestigen van dit recht op dit perceel, een eerder erfpachtrecht op dit perceel van de verkrijger was geëindigd door verloop van de termijn, waarvoor het erfpachtrecht was verleend, en met dat perceel duurzaam is verenigd een gebouw dat in gebruik is als tot hoofdverblijf dienende woning.

Artikel 5

Op akten van verdeling is de belasting schuldig over de waarde van de onroerende zaken of schepen, ten aanzien van welke de titel van gemeenschap niet in de akte is vermeld en de gemeenschap niet behoorlijk is aangetoond.

Artikel 6

1. Op akten van verdeling van onroerende zaken of schepen, gemeen krachtens maat- of vennootschap, is de belasting schuldig over de waarde ten tijde van de scheiding van de ingebrachte doch aan andere dan de inbrenger of diens erfgenamen of rechtverkrijgenden toegedeelde onroerende zaken en schepen of aandelen daarin.

2. Het door een deelgenoot op de in artikel 11 bedoelde wijze, of door aankoop na de oprichting van de maat- of vennootschap verkregen aandeel in de door anderen ingebrachte onroerende zaken of schepen wordt voor de berekening van de op de scheiding verschuldigde belasting geacht door die deelgenoot of zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden te zijn ingebracht, mits blijkt, dat voor de verkrijging van dat aandeel de overdrachts- of successiebelasting is betaald.

3. De belasting volgens dit artikel is niet schuldig op verdelingen van goederen, gemeen door ontbinding van een naamloze vennootschap of Aruba vrijgestelde vennootschap of de in artikel 3 bedoelde inbreng in een commanditaire vennootschap op aandelen, indien wegens de inbreng de belasting is betaald.

Artikel 7

1. Indien de onverdeeldheid van onroerende zaken of schepen uitsluitend uit een overdracht is ontstaan, is op de akte van verdeling daarvan de belasting schuldig over de waarde van het aan hen, die zelve of wier erflaters of rechtsvoorgangers uitsluitend bij overdracht een aandeel verkregen hadden, toegedeelde, na aftrek van het aandeel krachtens de titel van gemeenschap in elk hun toegedeeld goed, voor de verkrijging waarvan de belasting is betaald.

2. De bepaling is niet toepasselijk, wanneer de onverdeeldheid is ontstaan door:

a. inbreng in een maat- of vennootschap, in welk geval artikel 6 geldt;
b. overdracht van het geheel door de enige rechthebbende of alle deelgenoten te zamen aan gezamenlijke verkrijgers;
c. ontbinding van een zedelijk lichaam of van een coöperatieve of andere vereniging, mits wegens de inbreng de belasting is betaald.

Artikel 8

Indien bij een verdeling als bedoeld bij de artikelen 6 en 7, aan verschillende deelgenoten te zamen zaken zijn toegedeeld en later tot verdeling van die goederen wordt overgegaan, is op de latere akte of akten wegens deze verdeling de belasting schuldig, die, zo de daarbij gedane toedelingen reeds bij de eerste akte hadden plaats gehad, meer verschuldigd zou zijn geweest dan hierop is geheven.

Artikel 9

Op akten van verkoop van aandelen in onroerende zaken of schepen, gemeen krachtens maat- of vennootschap of ontbinding van een zedelijk lichaam, een coöperatieve of andere vereniging, is, wanneer die overdracht geschiedt aan een deelgenoot krachtens dezelfde titel of zijn erven of rechtverkrijgenden, de belasting bovendien schuldig van de waarde van des kopers aandeel krachtens die titel. Dit artikel is niet toepasselijk:

a. wanneer de goederen gemeen waren door ontbinding van een naamloze vennootschap, van een Aruba vrijgestelde vennootschap, van een zedelijk lichaam, een coöperatieve of andere vereniging, of door de in artikel 3 bedoelde inbreng in een commanditaire vennootschap op aandelen, indien wegens de inbreng de belasting is betaald;
b. wanneer of voor zover de koper zelf de goederen had ingebracht.

Artikel 10

1. Akten, die ten aanzien van in het gemeen bezeten onroerende zaken of schepen de verklaring bevatten, dat daarvan de verdeling heeft plaats gehad, zonder opgaaf van al de verdeelde goederen, van haar waarde en de wijze van verdeling, worden voor de toepassing van deze landsverordening als akten van verdeling aangemerkt en is de belasting schuldig over de waarde van de onroerende zaken en schepen, tenzij partijen, op dezelfde wijze als bij artikel 16 voor de daar bedoelde gevallen bepaald, de ontbrekende opgaven doen en aantonen, dat geen of minder belasting schuldig is.

2. De te veel geheven belasting wordt teruggegeven, indien de vereiste schriftelijke opgaven en gemelde aantoning alsnog geschieden binnen de verjaringstermijn.

Artikel 11

1. Wanneer, met uitzondering van het geval van huwelijksgemeenschap, een aandeel in onroerende zaken of schepen, ingevolge overeenkomst tussen de deelgenoten bij uittreding uit de bestaande gemeenschap aan deelgenoten verblijft, tegen of zonder vergoeding aan de uitgetredene, wordt bij elk zodanig uittreden op de van bedoelde overeenkomst opgemaakte akte de belasting bijgevorderd, alsof het aandeel van de uitgetredene bij de uittreding aan de verkrijgers ware overgedragen.

2. Het bepaalde bij het eerste lid is eveneens toepasselijk, wanneer bedoelde overeenkomst betrekking heeft op het geval van overlijden, doch slechts in zoverre, dat de belasting schuldig is over de waarde, die aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overledene wordt vergoed.

Artikel 11a

Indien voor de verkrijging van een goed als bedoeld in artikel 3 een akte in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba, moet worden ingeschreven, vindt de verkrijging plaats op het tijdstip waarop de akte wordt opgemaakt.

HOOFDSTUK III

Bedrag en grondslagen

Artikel 12

1. De belasting bedraagt een percentage van de waarde van de goederen, opgevat volgens de bepalingen van deze landsverordening. Het percentage bedraagt:
- bij een waarde van Afl. 250.000,- of minder: 3%;
- bij een waarde vanaf Afl. 250.001,- en meer: 6%.

2. Indien uit de door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks vast te stellen prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie blijkt, dat het cijfer voor de maand augustus van het lopende jaar is gestegen in vergelijking met het cijfer voor de maand augustus van het voorafgaande jaar, kan de minister, belast met financiën, bij ministeriële regeling, wijziging brengen in de in het eerste lid genoemde waarden, welke wijziging in werking treden met ingang van 1 januari van het daaropvolgend jaar.

3. Bij toepassing van het tweede lid worden de in het eerste lid, genoemde waarden naar evenredigheid met de stijging van de prijsindexcijfers verhoogd en vervolgens afgerond op het dichtstbijzijnde veelvoud van duizend florin.

Artikel 13
(vervallen)

Artikel 14

1. De belasting is schuldig wegens elke overdracht afzonderlijk.

2. Zij wordt berekend over veelvouden van tien florin; indien de waarde, die tot grondslag van de heffing moet strekken, niet juist een veelvoud van tien florin bedraagt, wordt de belasting over het naast hogere veelvoud berekend.

Artikel 15

1. Met betrekking tot onroerende zaken geldt als waarde die tot grondslag van de heffing moet strekken:
a. bij ruiling, de waarde aan de zaken, in de akte toegekend, name lijk, indien die waarde voor de aan beide zijden afgestane zaken gelijk is, die waarde; anders de hoogste waarde;
b. in de gevallen van de artikelen 3, tweede en derde lid, 9 en 11, de waarde in de akte aan de zaken toegekend;
c. in alle andere gevallen, de prijs opgevat als bij artikel 16 om schreven.

2. Indien echter in al deze gevallen de in de akte genoemde waarde of de prijs lager is dan de waarde, in de legger aan de zaken toegekend, strekt laatstgemelde waarde tot grondslag.

Artikel 16

1. Onder prijs wordt in deze landsverordening verstaan de bedongen koopsom of ander aequivalent, vermeerderd met de in geld geschatte waarde van alle bijkomende verplichtingen van de verkrijgers, welke schatting door de partijen of namens deze door de notaris vóór de betaling van de belasting bij ondertekende verklaring aan de voet van de akte moet geschieden.

2. Indien de koopsom niet in de akte is uitgedrukt, zijn partijen verplicht die bij ondertekende verklaring aan de voet van de akte op te geven en indien het aequivalent niet in een geldsom bestaat, op dezelfde wijze de geldswaarde van dat aequivalent te schatten.

3. Hetzelfde geldt, wanneer de waarde, die tot grondslag der heffing moet strekken, niet in de akte is uitgedrukt.

4. Bij gebreke van de hiervóór bedoelde opgave of schattingen, kan de prijs of ander aequivalent en de geldswaarde van de bijkomende verplichtingen of de waarde ambtshalve door de Inspecteur worden geschat.

5. Indien aan de Inspecteur de in de akte uitgedrukte koopsom of de opgave daarvan onjuist of een waardeschatting te laag voorkomt, kan, hetzij de koopsom, hetzij de waarde, die tot grondslag van de heffing moet strekken, door hem ambtshalve worden geschat en daarover de belasting berekend.

Artikel 17

Wanneer in de legger het overgedragen goed een gedeelte uitmaakt van een perceel of met andere onroerende zaken in een som is geschat, wordt door de Inspecteur zonodig gehandeld op de wijze als bij artikel 36, derde lid, van de Landsverordening grondbelasting is voorgeschreven en de belasting geheven over de prijs of zonodig de door de notaris of partijen aan de voet van de akte gedane opgave of schatting of bij gebreke daarvan naar de door de Inspecteur gedane schatting, behoudens bijvordering of teruggave.

Artikel 18

1. Met betrekking tot schepen, geldt als waarde, die tot grondslag van de heffing moet strekken:
a. bij ruiling, de waarde aan de zaken in de akte toegekend, name lijk, indien de waarde van de aan beide zijden afgestane zaken gelijk is, die waarde; anders de hoogste waarde;
b. in de gevallen van de artikelen 3, tweede en derde lid, 9 en 11, de waarde in de akte aan de zaken toegekend;

c. in alle andere gevallen, de prijs, opgevat als bij artikel 16 omschreven.

2. Indien echter in al deze gevallen de in de akte genoemde waarde of de prijs lager is dan de algemene verkoopwaarde, strekt deze laatste tot grondslag.

3. Het bepaalde bij artikel 16 is toepasselijk met dien verstande, dat zo nodig ook, op dezelfde wijze als daar bepaald, de algemene verkoopwaarde door partijen moet worden geschat.

4. Wanneer de Inspecteur meent, dat de in de akte uitgedrukte of aan de voet van de akte opgegeven koopsom onjuist is of een waardeschatting of de schatting van de algemene verkoopwaarde hem te laag voorkomt, wordt, hetzij de koopsom, hetzij de waarde, die tot grondslag van de heffing moet strekken door hem ambtshalve geschat en daarvoor de belasting berekend.

Artikelen 19 en 20
(vervallen)

HOOFDSTUK V

Betaling, belastingschuld, aansprakelijkheid, teruggave en verjaring

Artikel 21

De belasting wordt geheven bij wege van voldoening op aangifte.

Artikel 22

Indien een overdracht of andere rechtshandeling, in deze landsverordening bedoeld, onder een opschortende voorwaarde is geschied, wordt ter keuze van de belastingschuldige óf zekerheid voor de belasting gesteld ten genoegen van de Inspecteur, óf de belasting ten kantore van de Ontvanger der belastingen voldaan, behoudens recht op teruggave, indien bewezen wordt, dat de voorwaarde niet is vervuld.

Artikel 23

Zo niet het tegendeel is bedongen, komt de belasting:
a. in de gevallen, bedoeld bij artikel 3, tweede lid, onderdelen a en b, ten laste van de daarbedoelde lichamen;
b. bij ruiling, ten laste van elk van de partijen voor de helft;
c. bij verdeling, ten laste van elk van de deelgenoten voor het aan deel, waartoe elk in de verdeelde zaken gerechtigd was;
d. in alle andere gevallen, ten laste van de verkrijgers, elk voor een gelijk deel.

Artikel 24

Voor de betaling van de belasting en de verhogingen zijn tegenover het Land aansprakelijk, in de gevallen bij artikel 23 omschreven onder:
a. de bedoelde lichamen;
b. alle contractanten hoofdelijk;
c. alle deelgenoten hoofdelijk;
d. alle verkrijgers hoofdelijk, behoudens verhaal op de medecontractanten, -deelgenoten en -verkrijgers in de gevallen onder b, c en d.

Artikel 25

1. Behalve in de gevallen in deze landsverordening reeds voorzien, wordt de belasting eveneens teruggegeven:
a. wanneer een overeenkomst of rechtshandeling, waarvan de belasting is betaald, is vernietigd bij een rechterlijke uitspraak, die in kracht van gewijsde is gegaan;
b. wanneer een vonnis van onteigening wordt bewezen te zijn vervallen overeenkomstig artikel 62 van de Onteigeningsverordening;
c. (vervallen).

2. Behoudens het bepaalde in artikel 30 van de Algemene landsverordening belastingen (AB 2004 no. 10), moet de belanghebbende, ter bekoming van de in deze landsverordening bedoelde teruggaven, onder overlegging van een gewaarmerkt afschrift van de in dit artikel bedoelde uitspraak of vonnis of van andere bescheiden, een schriftelijk daartoe strekkend verzoek indienen bij de Inspecteur, die bij beschikking machtiging tot teruggave kan verlenen.

Artikel 26

1. 's Lands kas heeft voor de belasting en de verhoging voorrecht gedurende twee jaren na de dagtekening van de akte of van het vonnis op het goed, voor de overgang waarvan de belasting schuldig is.

2. Dit voorrecht gaat boven hypotheek en alle andere voorrechten, met uitzondering van die van artikel 288, onderdeel a, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba.

Artikel 27

Er is verjaring:
a. voor de invordering van de belasting van een niet geregistreerde akte verschuldigd, na twintig jaren na de dagtekening van de rechtshandeling. Als die dagtekening geldt de dagtekening van de akte, tenzij het tegendeel blijkt; voor de invordering van de belasting van een niet geregistreerd vonnis, na drie jaren na de dagtekening van het vonnis;
b. voor de invordering van de op een geregistreerde akte of een geregistreerd vonnis niet of te weinig geheven belasting en voor de terugvordering van belasting, na drie jaren na de registratie. Indien de vordering tot betaling of teruggave van een voorwaarde afhankelijk is, begint de termijn te lopen van de dag, waarop zij is vervuld of ontbreekt.

HOOFDSTUK V

Bijzondere bepalingen

Artikel 28
(vervallen)

Artikel 29
(vervallen)

Artikel 30

1. De notarissen zijn niet verplicht hun diensten te verlenen voor het verlijden van akten, aan overdrachtsbelasting onderworpen, wanneer niet een voldoende som ter voldoening van de belasting in hun handen ter verrekening is gestort of voor de betaling van de belasting

voldoende zekerheid is gesteld.

2. Wat de aan de belasting onderworpen vonnissen betreft, zijn de belanghebbenden verplicht tot gelijke storting als gemeld in handen van de griffier, uiterlijk op de voorlaatste werkdag van de termijn van registratie.

Artikel 31
(vervallen)

HOOFDSTUK VI

Strafbepalingen

Artikel 32

1. Ieder, die in een notariële akte een lagere koopsom doet vermelden dan de werkelijke of in zodanige akte niet doet opnemen alle bijkomende verbintenissen of bedingen, met het gevolg, dat de belasting wordt geheven over een lager bedrag dan volgens deze landsverordening tot grondslag van de heffing moet strekken, wordt gestraft met een boete van ten minste Afl. 1000,- tot ten hoogste Afl. 5000,- en bij herhaling met een boete van ten minste Afl. 2000,- tot ten hoogste Afl. 10.000,- en gevangenisstraf van een tot drie maanden, te zamen of afzonderlijk.

2. Met dezelfde straf wordt gestraft elke ondertekenaar van een valse opgave van de koopsom als in de artikelen 16 en 18 bedoeld.

3. De belasting, die in de in dit artikel bedoelde gevallen blijkt te min betaald te zijn, wordt ingevorderd.

Artikelen 33 t/m 34
(vervallen)

HOOFDSTUK VII

Artikel 35
(vervallen)

Artikel 36

Deze landsverordening kan worden aangehaald als Landsverordening overdrachtsbelasting.